

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

19. Januar 2023

MERKBLATT

Bauzonen: Definition der Überbauungsstand-Kategorien

Vorbemerkung

Das vorliegende Merkblatt dient zur Nachführung des Stands der Erschliessung, die der Kanton alljährlich in Zusammenarbeit mit den Gemeinden durchführt. Weitere Informationen zur Nachführung sind auf folgender Webseite zu finden: www.ag.ch/bzstat.

Überbaute Bauzonen

Eine Fläche gilt als überbaut, wenn sie durch **Bauten** oder durch eine **bauliche Nutzung** (z.B. betriebsnotwendige, permanent genutzte Parkplatz- oder Lagerfläche) belegt ist.

Eine bisher nicht überbaute Fläche gilt neu als überbaut, wenn mit dem **Bau bzw. Aushub** spätestens bis zum **31. Dezember** des Erhebungsjahres begonnen worden ist und keine weitere Hauptbaute auf der Fläche erstellt werden kann. Das Vorliegen einer Baubewilligung reicht nicht aus, um eine Fläche als überbaut zu klassifizieren.

Die **Abgrenzung** erfolgt **in der Regel am Parzellenrand**. Bei grossen, nur teilweise überbauten Parzellen gelten jene Teilflächen als nicht überbaut, die gross genug sind, dass sie mit einem zonenkonformen, bewilligungsfähigen Einzelbau genutzt werden könnten.

Kleinere **Teilflächen** gelten als überbaut, wenn sie eine oder mehrere der folgenden Bedingungen erfüllen:

- Die Fläche ist durch eine zur Hauptnutzung dazugehörige baurechtlich bewilligte Nutzung belegt (z.B. Garten, Spielplatz).
- Die Fläche ist mit Nebenbauten belegt (z.B. Schopf, einzelne Garage).

Weiter ist folgendes zu beachten:

- Flächen mit temporären Zwischennutzungen gelten nicht als überbaut.
- In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden die überbauten Flächen sowie die effektiv genutzten Flächen wie Spielwiesen oder Parks als überbaut eingestuft.

Baureife Bauzonen

Ein Grundstück ist baureif, wenn **ohne Zutun der öffentlichen Hand** eine **Baubewilligung** erteilt werden kann. Das heisst:

- Für die betreffende Nutzung besteht eine hinreichende Zufahrt und die erforderlichen Wasser-, Abwasser- und Energieleitungen sind herangeführt oder ein verbindlicher Bau- und Kreditabschluss liegt vor.

- Für das Gebiet liegt ein genehmigter Überbauungs- oder Gestaltungsplan vor und die Baulandumlegung ist abgeschlossen, sofern dies notwendig ist.
- Die Lärmschutzverordnung des Bundes schliesst eine zonenkonforme Überbauung nicht aus.
- Übergeordnete Infrastrukturen (z.B. Wasserdruck, Kläranlage) sind ausreichend vorhanden.

Ein Grundstück ist in der Regel baureif, wenn es an eine bestehende Erschliessungsstrasse grenzt. Grosse, nicht abparzellierte Grundstücke können als baureif definiert werden, wenn die Gesamtfläche als Ganzes überbaut und die Feinerschliessung im Bauprojekt geregelt wird.

In fünf Jahren baureife Bauzonen

Ein Gebiet wird als baureif in 5 Jahren bezeichnet, wenn bei einer **zielstrebigem Weiterführung der bisherigen Planungsaufgaben** eine **Baureife** zu erwarten ist. Das heisst:

- Die Baureifmachung eines Gebiets durch die öffentliche Hand muss mit den politischen, im öffentlichen Interesse stehenden Entwicklungsabsichten der Gemeinde übereinstimmen.
- Bau und Kredit für die Erschliessung, soweit sie von der Öffentlichkeit zu erstellen ist, sind beschlossen.
- Allfällige erforderliche Anpassungen der Nutzungsplanung, Sondernutzungsplanungen und Baulandumlegungen müssen eingeleitet sein.
- Auf den Zeitpunkt der Baureife hin sollen die erforderlichen Ausstattungen (z.B. Schulen, öV) vorhanden sein.

Langfristige Baugebietsreserve

Als langfristige Baugebietsreserve verbleiben die **restlichen nicht überbauten Flächen**, die **für eine künftige Überbauung geeignet** sind. Diese Gebiete sind nicht überbaut oder nur vorübergehend mit einer Zwischennutzung belegt.